

sygn. akt **IC 45/12**

Dnia 23 grudnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Małgorzata Franczak – Opiela

Protokolant : sekr. Katarzyna Kulpa

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2014r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa E. B. i K. B.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w K. solidarnie na rzecz powodów E. B. i K. B. kwotę 536 089 zł (pięćset trzydzieści sześć tysięcy osiemdziesiąt dziewięć złotych) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 195 363 zł (sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote) od dnia 18 września 2011r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 45 363 zł (czterdzieści pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote) od dnia 8 listopada 2011r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 295 363 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote) od dnia 13 listopada 2014r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała,

III. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu solidarnie od powodów E. B. i K. B. kwotę 49,59 zł (czterdzieści dziewięć złotych 59/100) i od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w K. kwotę 157,04 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych 04/100) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa,

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 30 529,76 zł (trzydzieści tysięcy pięćset dwadzieścia dziewięć złotych 76/100) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 45/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 grudnia 2014 r.

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu z dnia 13 stycznia 2012 r. skierowanego przeciwko (...) S.A. z siedzibą w K. (następcy prawnemu (...) S.A. z siedzibą w N.), małżonkowie E. B. i K. B. domagali się zasądzenia kwoty 700.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 250.000 zł od dnia 18 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 450.000 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podali, że dochodzone roszczenie jest konsekwencją niewydania przez pozwaną w terminie należącej do nich nieruchomości, na której to od początku planowali inwestycję w postaci budynku handlowo-usługowego, co wiązało się z koniecznością rozbiórki budynku istniejącego. Od czasu nabycia przedmiotowej nieruchomości powodowie podejmowali działania celem jej wydania, co wiązało się z szeregiem związanych z tym postępowań sądowych, czemu w możliwym do wykonania zakresie, towarzyszyły prace przygotowawcze i porządkowe na okalającej budynek nieruchomości. Z uwagi na zamieszkiwanie budynku przez lokatorów, K. B. zawarł z pozwaną umowę najmu

do czasu jego zwolnienia, nie później jednak niż do 31 grudnia 2001 r., pomimo jednak upływu terminu, spółka (...) nie wydała nieruchomości, która była nadal zajmowana przez lokatorów. Długoletnia zwłoka pozwanej doprowadziła ostatecznie do powstania z ich strony opóźnienia w wydaniu placu budowy, co z kolei skutkowało koniecznością zapłaty wykonawcy prac budowlanych kar umownych. W wyniku zawartej ugody, ostatecznie powodowie zobowiązali się wypłacić z tego tytułu kwotę 850.000 zł, z czego 150.000 zł zasądzona została prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Nowym Sączu w sprawie o sygn. I C 370/10 (k. 1-9, k. 154-159, k. 481-483, k. 530-534).

Strona pozwana (...) S.A. z siedzibą w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powodów kosztów postępowania.

Kwestionując legitymację czynną K. B. wskazała, iż powodowie przez okres ponad siedmiu lat akceptowali fakt zajmowania przez nią przedmiotowego budynku, w tym zaś czasie nie kierowali żadnych żądań, tym samym umowa najmu z 2000 r. uległa przedłużeniu na zasadzie art. 674 k.c. Tym niemniej, w międzyczasie prowadziła konsekwentne działania ukierunkowane na jak najszybsze zwolnienie nieruchomości, w związku z czym nie można przypisać jej zawinienia. Niezależnie od tego, wskazała na przyczynienie się powodów do powstania szkody, a to z uwagi na sposób w jaki przyjęli na siebie odpowiedzialność z tytułu kar umownych wskazując, że nie podjęli oni jakiegokolwiek próby kwestionowania roszczeń w drodze procesu, poprzestając na ugodzie z wykonawcą, niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia do takiej próby. Sama przyjęta przez strony wysokość kar umownych była zresztą wygórowana, skoro umowa o roboty budowlane miała zostać pierwotnie wykonana do dnia 15 sierpnia 2009 r., a przesunięcie nastąpiło jedynie o miesiąc, do dnia 17 września 2009 r. Przejawem przyczynienia się powodów do powstania szkody było także zobowiązanie do wydania terenu budowy w terminie nieco ponad miesiąca, licząc od dnia wezwania pozwanej do wydania terenu, obwarowane drakońską karą umowną w wysokości 10.746 zł za każdy dzień opóźnienia. Z ostrożności procesowej pozwana zakwestionowała wysokość roszczenia podnosząc, iż kara umowna do której zapłaty zobowiązali się powodowie w ugodzie z dnia 15 października 2009 r. naliczona została za okres od dnia 1 października 2008 r. do dnia 16 marca 2009 r., najwcześniejszym zaś terminem kiedy mogli rozpocząć prace budowlane był dzień 8 stycznia 2009 r., co wynika z faktu, że w związku ze zmianą przepisów, niezbędna była decyzja o rozbiórce budynku, a także zmieniająca pozwolenie na budowę, które wymagały uprawomocnienia. Niezależnie od powyższego podniosła zarzut przedawnienia, powstanie szkody wiążąc z dniem 1 października 2008 r. jako początkową datą naliczania kary umownej, przy zastosowaniu trzyletniego terminu przedawnienia związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej (k. 60-73, k. 171-175, k. 414-418, k. 595-611).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. i E. B. pozostają w związku małżeńskim od 1984 r., w ustroju wspólności majątkowej, przy czym od lat 90-tych E. B. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Centrum (...). W związku z planami inwestycyjnymi, w 1999 r. małżonkowie wspólnie zakupili składającą się z działek ew. o nr 20/1 i 20/2 nieruchomość położoną w bezpośredniej okolicy dworca autobusowego w N., zabudowaną budynkiem mieszkalnym pod adresem Plac (...). W dacie zakupu budynek znajdował się w stanie technicznym nadającym się do rozbiórki, przy czym od 1981 r. pozostawał we władaniu pozwanej, która udostępniała budynek na zasadach podnajmu.

(dowód: zeznania K. B. 00:33:20, Z. F. 00:08:00, stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu k. 80-83)

Od początku powodowie podejmowali bezskuteczne próby odzyskania nieruchomości, przy czym sama komunikacja z pozwaną natrafiała na trudności. W uwzględnieniu powództwa K. B., wyrokiem z dnia 22 października 1999 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu nakazał spółce (...) wydanie zwolnionego budynku w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia wyroku, z kolei w wyniku ugody zawartej przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu w dniu 13 września 2000 r., spółka ta zobowiązała się do zapłaty na rzecz K. B. kwoty 36.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku w okresie od czerwca 1999 r. do maja 2000 r.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 22.10.1999 r. w sprawie o sygn. I C 237/99 k. 84 i akta związkowe, protokół rozprawy z dn. 13.09.2000 r. w sprawie tut. Sądu o sygn. I C 380/00 k. 85-86)

W międzyczasie, powodowie podejmowali starania mające na celu przygotowanie dokumentacji projektowej oraz administracyjno-budowlanej niezbędnej na potrzeby planowanej inwestycji. W dniu 16 marca 2000 r. udzielono powodom pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego na działkach o nr ew. 20/1 i 20/2, ustalając szczegółowe warunki zabezpieczenia placu budowy i prowadzenia robót budowlanych; decyzja przewidywała rozbiórkę istniejącego obiektu. Od tego czasu na nieruchomości podejmowane były sporadycznie postępujące prace przygotowawcze polegające na ogrodzeniu terenu budowy, wykonaniu zaplecza, niezbędnych przyłączy, a także niezbędnego obmiaru geodezyjnego i części prac rozbiórkowych w zakresie przybudówki zajętego budynku.

(dowód: dziennik budowy k. 35-37, zeznania świadków M. P. k. 188, M. T. k. 189, K. B. 00:43:50)

Wobec trudności ze zwolnieniem budynku, w dniu 16 października 2000 r. K. B. zawarł z pozwaną umowę najmu na okres od 16 października 2000 r. do dnia 31 grudnia 2001 r. wyrażając zgodę na podnajem, w okresie obowiązywania umowy, dotychczasowym lokatorom trzech znajdujących się w budynku lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu o pow. 30 m² każdy (§ 1 i 2). Niezależnie od innych opłat związanych z najmem, pozwana zobowiązała się płacić czynsz najmu w wysokości 3.000 zł miesięcznie (§ 3 umowy), przy czym w § 4 umowy jej strony zastrzegły, że umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu jedynie w przypadku zwrotu i wydania przez najemcę całego przedmiotu umowy. W przypadku jego nie wydania po jej rozwiązaniu, strony ustaliły, że najemca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości 150% czynszu najmu - aż do chwili zwrotu przedmiotu najmu, zastrzegając zarazem, że żadne zmiany budowlane w przedmiocie najmu nie są dopuszczalne (§ 5), a wszelkie zmiany samej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 8 umowy).

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dn. 16.10.2000 r. k. 87-89, rachunki k. 90-101, zeznania Z. F. 00:11:00, K. B. 01:31:20)

Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 5 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu nakazał pozwanej zapłatę na rzecz K. B. kwoty 74.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku położonego w N. przy Placu (...) - za okres do dnia 31 października 2003 r. Od tego czasu pozwana regularnie uiszczała na rzecz powodów kwoty po 4.500 zł miesięcznie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym tut. Sądu z dnia 5.12.2003 r. wraz z pozwem - akta związkowe tut. Sadu o sygn. I Nc 175/03, zeznania K. B. 00:53:05)

Po tym jak początkiem 2008 r. powodowie uzyskali gwarancje kredytowe, którym towarzyszyły zabezpieczenia w postaci pierwszych, przysłych umów najmu z siecią sklepów drogerijnych R. i szczególnie korzystnej finansowo umową z (...), podjęli decyzję o kontynuowaniu inwestycji, równocześnie, ustnie sygnalizując pozwanej swoje zamiary. W ślad za wcześniejszymi wezwaniami czynionymi od maja 2008 r., czemu towarzyszyły ciągłe zapewnienia ze strony pozwanej finalizacji przekazania budynku, pismem z dnia 27 sierpnia 2008 r. pozwana wezwana została do opróżnienia z lokatorów nieruchomości zlokalizowanej przy Placu (...) w terminie do dnia 30 września 2008 r. z informacją o zaplanowanym na kolejny dzień rozpoczęciem robót budowlanych - z zagrożeniem dochodzenia odszkodowania obejmującego utratę zysków wynikających z najmu oraz ewentualnych kar nałożonych przez wykonawcę za trudności w realizacji zawartej umowy.

(dowód: pismo powodów z dn. 27.08.2008 r. k. 13, zeznania Z. F. 00:07:40, K. B. 00:46:30, 00:52:50, 01:01:40, 01:31:30)

Podejmowane w międzyczasie przez pozwaną próby zwolnienia budynku nie przynosiły efektu. Prawomocnym wyrokiem z dnia 19 października 2001 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił powództwo spółki (...) przeciwko lokatorom jednego z lokali mieszkalnych S. N. i członkom jego rodziny wobec stwierdzonego naruszenia przepisów dotyczących trybu wypowiedzenia umowy najmu. Pismem skierowanym do lokatora z dnia 29 sierpnia 2006 r., pozwana zwróciła uwagę, że zalega on z zapłatą czynszu i opłat za okres od września 2003 r. do końca sierpnia 2006 r. wzywając go do zapłaty należności z tego tytułu, z równoczesnym zagrożeniem wypowiedzenia umowy najmu.

W związku z niespłaconymi należnościami, oświadczenie o wypowiedzeniu najmu zajmowanego przez niego lokalu pozwana złożyła dopiero pismem z dnia 18 lutego 2008 r., przy czym wyrok eksmisyjny, bez uprawnienia lokatora do lokalu socjalnego, uzyskała w dniu 25 listopada 2008 r.; wyrok uprawomocnił się w dniu 10 listopada 2009 r. Ostatecznie, postępowanie egzekucyjne zostało umorzone postanowieniem z dnia 31 grudnia 2009 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dn. 23.11.1998 r. k. 141, odpis wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 19.10.2001 r. w sprawie o sygn. I C 316/01 wraz z uzasadnieniem k. 102-105, pismo pozwanej do S. N. z dn. 29.08.2006 r. k. 117-118, pismo z dn. 18.02.2008 r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy k. 120, wyrok Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 25.11.2008 r. w sprawie o sygn. I C 236/08 k. 123, postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu z dn. 31.12.2009 r. k. 124)

Trudności rodziła zarazem eksmisja drugiej rodziny. O ile, wyrok eksmisyjny w stosunku do K. M. i R. M. pozwana uzyskała w dniu 24 listopada 1998 r., o tyle późniejszym orzeczeniem z dnia 14 września 2001 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu przyznał małżonkom uprawnienie do lokalu socjalnego, nakazując zarazem wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wszczęte przeciwko lokatorom postępowanie egzekucyjne, na wniosek pozwanej, postanowieniem komornika z dnia 19 lipca 2004 r. zostało zawieszona, następnie zaś umorzone w dniu 30 grudnia 2005 r. na podstawie art. 823 k.p.c. Ponowny wniosek pozwanej o wszczęcie postępowania egzekucyjnego złożony został w sierpniu 2006 r., przy czym w nawiązaniu do wcześniejszej korespondencji komornika z dnia 13 września 2006 r., pismem z dnia 11 lutego 2008 r. pozwana zwróciła się o udzielenie informacji w trybie art. 760¹ k.p.c. Kolejnym pismem z dnia 5 maja 2008 r. komornik wystosował do gminy wezwanie do wskazania lokalu socjalnego, przy czym kilka miesięcy później, pismem z dnia 17 września 2008 r. wierzyciel poinformował komornika, że podjął we własnym zakresie kroki prawne w celu pozyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego pomieszczenie tymczasowe, którego wskazanie powinno nastąpić do końca września 2008 r. Postanowienie egzekucyjne umorzone zostało ostatecznie postanowieniem z dnia 24 czerwca 2009 r.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 24.11.1998 r. w sprawie o sygn. I C 620/98 k. 106, wyrok Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 14.09.2001 r. w sprawie o sygn. I C 372/01 k. 107, postanowienia komornika z dn. 19.07.2004 r. k. 108 i z dn. 30.12.2005 r. k. 109, wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z dn. 21.08.2006 r. k. 110-111, pismo wierzyciela z dn. 11.02.2008 r. k. 112-113, pismo komornika do gminy z dn. 5.05.2008 r. k. 118, pismo wierzyciela z dn. 17.09.2008 r. k. 115, postanowienie o umorzeniu i ustaleniu kosztów postępowania egzekucyjnego z dn. 24.06.2009 r. k. 116)

W reakcji na pismo z dnia 27 sierpnia 2008 r., prezes pozwanej zlecił pracownicy L. M. znalezienie lokali dla pozostałych dwóch lokatorów, którzy w tym czasie zajmowali budynek. W październiku 2008 r. przekwaterowani zostali państwo M., z uwagi na trudności z kontaktem, ostatni lokal zajmowany przez S. N., zwolniony zaś został końcem lutego 2009 r.

(dowód: zeznania L. M. k. 187-188, Z. F. 00:17:40)

W międzyczasie, po wcześniejszym kilkumiesięcznym rozeznaniu ofert zarówno pod kątem ceny jak i terminowości ze względu na zobowiązania wobec przyszłych najemców, w dniu 15 września 2008 r. E. B., działając w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, zawarła z J. K. prowadzącym Przedsiębiorstwo Budowlane (...) umowę o roboty budowlane, przy czym w dniu 19 września 2008 r. zgodę na zaciągnięcie zobowiązania przez współmałżonkę wyraził K. B., dodatkowo je poręczając. Strony umowy ustaliły wynagrodzenie dla wykonawcy na łączną kwotę 3.582.023,61 zł brutto, przy czym wraz ze zobowiązaniem inwestora do przekazania terenu budowy do dnia 1 października 2008 r., z tym dniem wykonawca zobowiązał się do rozpoczęcia prac budowlanych, ich zakończenie ustalając na dzień 15 sierpnia 2009 r. Wykonawca zobowiązał się przy tym przestrzegać terminów określonych w harmonogramie, stanowiącym załącznik do umowy, który to na październik 2008 r. przewidywał prace rozbiórkowe istniejącego budynku; strony zarazem postanowiły, że termin wykonania umowy może ulec zmianie wyłącznie na podstawie zgodnego porozumienia stron zawartego na piśmie w formie aneksu (§ 1 i 2 umowy). Inwestor zobowiązał

się równocześnie do przekazania wykonawcy kompletnej dokumentacji projektowej będącej podstawą wykonywania robót oraz protokolarnego przekazania placu budowy przed dniem rozpoczęcia robót (§ 5 umowy). Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w jej § 7 ust. 2, strony przewidziały zapłatę kar umownych przez inwestora m.in. za opóźnienie w przekazaniu placu budowy - w wysokości 0,3% kwoty wynagrodzenia wykonawcy z tytułu wykonania wszystkich robót, za każdy dzień opóźnienia.

(dowód: umowa z dn. 15.09.2008 r. k. 14-22, oświadczenie K. B. z dn. 19.09.2008 r. k. 162, zeznania J. K. k. 197/v, K. B. 00:47:40, 01:38:54, harmonogram prac k. 194-197)

Decyzję zezwalającą na rozbiórkę budynku mieszkalnego przy Placu (...), powodowie uzyskali w dniu 13 października 2008 r., przy czym decyzja ta uprawomocniła się w dniu 3 listopada 2008 r. Równocześnie jednak, w związku z odstąpieniem od zatwierdzonego projektu spowodowanym decyzją powodów o dostosowaniu go do obowiązujących standardów i potrzeb, w dniu 15 grudnia 2008 r. wydano decyzję zmieniającą wcześniejszą decyzję o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna w dniu 8 stycznia 2009 r. Decyzja ta przewidywała przeniesienie klatki schodowej na zaplecze budynku, wprowadzenie dźwigów osobowego i towarowego, zmianę kominów wentylacyjnych i spalinowych, a także zmianę funkcji pomieszczeń parteru i piętrowa oraz zmianę otworów drzwiowych i okiennych.

(dowód: decyzja z dn. 13.10.2008 r. o pozwoleniu na dokonanie rozbiórki budynku k. 286 akt związkowych tut. Sądu o sygn. I C 370/10, pismo UM N. z dn. 10.10.2012 r. k. 209, decyzja UM N. z dn. 15.12.2008 r. zmieniająca częściowo decyzję z dn. 16.03.2008 r. k. 160-161, zeznania K. B. 00:45:10, 00:59:00)

Pismem z dnia 3 listopada 2008 r. powodowie ponownie zwrócili się do pozwanej o przekazanie budynku w stanie wolnym od lokatorów, po raz kolejny zwracając uwagę na trudności związane z rozpoczęciem zaplanowanych na 1 października 2008 r. robót, na co pozwana zareagowała pismem z następnego dnia zapewniając, że przekwaterowanie rodziny M., nastąpi w dniu 7 listopada 2008 r. Pismem z dnia 22 grudnia 2008 r. powodowie ponownie przypomnieli pozwanej, że pomimo wcześniejszych wezwań, budynek nie został oddany do dyspozycji, co uniemożliwia rozpoczęcie robót budowlanych; wezwanie takie ponowili kolejno pismami z dnia 7, 9 i 27 stycznia 2009 r.

(dowód: pismo powodów z dn. 3.11.2008 r. k. 23, pismo pozwanej z dn. 4.11.2008 r. k. 24, pismo powodów z dn. 22.12.2008 r. k. 25-26, pismo powodów z dn. 7.01.2009 r. k. 28-29, z dn. 9.01.2009 r. k. 30 i z dn. 27.01.2009 r. k. 31)

Po zakończeniu przeprowadzki ostatniego lokatora w dniu 16 marca 2009 r., pozwana pozostawiła opróżniony budynek do dyspozycji powodów, którzy w kolejnym dniu przekazali teren i plac budowy J. K. celem rozbiórki istniejącego na nieruchomości budynku mieszkalnego oraz wybudowania i wykończenia budynku handlowo-usługowego - zgodnie z umową i na podstawie zmienionego pozwolenia na budowę z dnia 15 grudnia 2008 r.

(dowód: pismo pozwanej z dn. 17.03.2009 r. k. 32, protokół przekazania terenu i placu budowy z dn. 17.03.2009 r. k. 33-34, zeznania K. B. 01:07:55)

Faktyczny czas budowy trwał sześć miesięcy i zakończony został w dniu 17 września 2009 r., przy czym odbiór robót budowlanych miał miejsce w dniu 9 października 2009 r. Realizacja umowy w warunkach zimowych nie miała wpływu na terminowość wykonania prac m.in. z uwagi na możliwość zastosowania specjalistycznych, zabezpieczających środków chemicznych.

(dowód: zeznania K. B. 01:10:30, opinia biegłej mgr inż. arch. A. B. k. 251-252, opinia biegłego mgr inż. arch. Z. Ś. z dn. 10.09.2014 r. k. 434-435)

W związku z niedotrzymaniem terminu oddania placu budowy, pismem z dnia 1 czerwca 2009 r., na podstawie § 7 ust. 2 w zw. z § 5 ust. 5 umowy z dnia 15 września 2008 r., J. K. naliczył wobec powodów kary umowne w łącznej wysokości 1.794.582 zł, przy czym z inicjatywy powodów suma ta planowana była do negocjacji, do czego zapraszana była pozwana. Pismem z dnia 12 października 2009 r. powodowie zwrócili się do pozwanej z informacją o terminie posiedzenia w sprawie skierowanego do sądu przez J. K. wezwania do próby ugodowej, w międzyczasie

zwracając pozwanej uwagę, że w przypadku zapłaty jakiegokolwiek kary umownej będą kierowali w stosunku do niej roszczenia odszkodowawcze. Pozwana nie skorzystała ostatecznie z zaproszenia, tłumacząc, że sugerowaną przez powodów możliwość powstania jakichkolwiek dalej idących roszczeń niż te wynikające z umowy najmu z 2000 r., uważa za całkowicie bezpodstawną, uznając je zarazem za próbę uzyskania od niej nienależnych korzyści, jej zdaniem bowiem, ustalanie kar umownych w umowie o roboty budowlane miało charakter pozorny.

(dowód: pismo J. K. z dn. 2.01.2009 r. k. 26-27, pismo J. K. z dn. 1.06.2009 r. z wezwaniem do zapłaty kary umownej k. 42, pismo powodów z dn. 3.06.2009 r. k. 43-44, pismo pozwanej z dn. 5.06.2009 r. k. 45-46, pismo powodów z dn. 12.10.2009 r. k. 125)

Wskutek skierowanego przez J. K. wniosku z dnia 16 lipca 2009 r. o zawezwanie do próby ugodowej, w dniu 15 października 2009 r. powodowie zawarli z wykonawcą ugodę, mocą której - na poczet zaspokojenia wszelkich roszczeń wykonawcy wynikających z umowy z dnia 15 września 2008 r. - zobowiązali się zapłacić solidarnie na jego rzecz kwotę 850.000 zł w określonych ratach, przyjmując zarazem, że ugoda ta wyczerpuje wszelkie roszczenia i spory między stronami wynikające z tej umowy. Wyjściowe propozycje ugodowe oscylowały przy tym między 600.000 zł ze strony powodów, a 1.000.000 zł ze strony J. K., przy czym o wyniku uzgodnień powodowie poinformowali pozwaną pismem z dnia 4 grudnia 2009 r., załączając zarazem treść ugody.

(dowód: protokół posiedzenia z dn. 15.10.2009 r., wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dn. 16.09.2009 r. - akta związkowe Sądu Rejonowego w Nowym Sączu o sygn. Co 1692/09, pismo powodów z dn. 4.12.2009 r. k. 126, zeznania K. B. 01:14:00)

W związku z zapłatą na rzecz wykonawcy w dniach 11 i 17 sierpnia 2011 r. kwoty 250.000 zł, pismem z dnia 1 września 2011 r. powodowie wezwali pozwaną do zwrotu uiszczonej sumy do dnia 17 września 2011 r. W związku z ugodą, E. B. wpłaciła na rzecz wykonawcy także dalszą sumę 450.000 zł: w dniu 20 października 2010 r. kwotę 50.000 zł i tożsamą w dniu 28 października 2011 r., z kolei w dniu 24 kwietnia 2012 r. i 21 sierpnia 2012 r. kwoty po 50.000 zł, w dniu 28 października 2014 r. kwotę 50.000 zł, zaś w dniach 19, 24 i 26 listopada 2014 r. sumę 200.000 zł.

(dowód: informacja o transakcji z dn. 11.08.2011 r. k. 49 i z dn. 17.08.2011 r. k. 50 wraz z wezwaniem do zapłaty z dn. 1.09.2011 r. k. 52, wyciąg z rachunku bankowego z października 2010 r. k. 48, informacja o transakcji z dn. 28.10.2011 r. k. 51, potwierdzenie przelewu z dn. 26.11.2014 r. k. 520, szczegóły transakcji z dn. 28.10.2014 r., 19.11.2014 r. i 24.11.2014 r. k. 521, historia rachunku z dn. 21.08.2012 r. k. 522, wyciąg z rachunku bankowego z dn. 24.04.2012 r. k. 523,)

Skierowany przez powodów w dniu 1 października 2011 r. wniosek o zawezwanie pozwanej do zawarcia ugody w przedmiocie zapłaty kwoty 700.000 zł, nie odniósł oczekiwanego skutku; do ugody w dniu 8 listopada 2011 r. nie doszło.

(dowód: wniosek powodów o wezwanie do próby ugodowej skierowany przeciwko pozwanej z dn. 1.10.2011 r., protokół z tej sprawy z dn. 8.11.2011 r. - akta związkowe Sądu Rejonowego w Nowym Sączu w sprawie o sygn. Co 3590/11)

Oddanie przez stronę pozwaną powodom budynku z opóźnieniem miało także inne konsekwencje. Prócz zwiększonej przez kredytodawcę marży, w związku z przedłużającym się terminem zakończenia robót budowlanych i niewydaniem lokalu do 1 sierpnia 2009 r., (...) odstąpił od umowy najmu zawartej w dniu 25 sierpnia 2008 r. Kontrahent ten miał sam wykończyć lokal na prowadzenie działalności, oferował także czynsz najmu dwukrotnie wyższy niż inne podmioty starające się o najem w budowanym przez firmę (...) budynku. Ostatecznie, lokal o pow. 150 m² powodowie musieli wykończyć z własnych środków.

(dowód: pismo (...) z dn. 18.08.2009 r. k. 47, umowy najmu zawarte przez powódkę w okresie od 24.07.2009 do 14.02.2010 r. k. 216-241 akt związkowych tut. Sądu o sygn. I C 370/10, zeznania K. B. 01:21:02)

W częściowym uwzględnieniu powództwa o zapłatę należności wypłaconych tytułem kar umownych w dniach 27 listopada 2009 r., 28 stycznia 2010 r. i 26 lutego 2010 r., prawomocnym wyrokiem z dnia 25 marca 2011 r. tut. Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 150.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiło - w ślad za sporządzoną na potrzeby postępowania opinią biegłego - ustalenie, że prace budowlane możliwe były w okresie od daty uprawomocnienia się decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę z dnia 15 grudnia 2008 r. tj. 8 stycznia 2009 r. do 16 marca 2009 r., przy czym dochodzona kwota zawierała się obliczonej na tej podstawie karze umownej. Wyrokiem z dnia 28 lipca 2011 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację pozwanej.

(dowód: wyrok tut. Sądu z dn. 25.03.2011 r. - akta sprawy związkowej tut. Sądu sprawie o sygn. I C 370/10)

Prace wskazane w umowie z dnia 15 sierpnia 2008 r. zaplanowane na okres od 1 października 2008 r. do dnia 8 stycznia 2009 r. mogły zostać w tym czasie wykonane w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 16 marca 2000 r., nie prowadząc do wady budowlanej, decyzja ta bowiem nie wygasła (organ administracyjny nie stwierdził też jej nieważności ani jej nie uchylił), a rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych w zakresie objętym harmonogramem nie było uwarunkowane zatwierdzeniem zmian wprowadzonych do projektu budowlanego. Wprawdzie ograniczenia w prowadzeniu robót budowlanych spowodowane były zmianami wprowadzonymi decyzją zamienną z dnia 15 grudnia 2008 r., która stała się ostateczna w dniu 8 stycznia 2009 r., niemniej jednak do tego czasu mogła być prowadzona budowa na podstawie i w granicach wynikających z decyzji z 2000 r.; samo wystąpienie przez inwestora o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę nie wstrzymuje bowiem robót budowlanych przewidzianych pierwotnym projektem do momentu uzyskania prawomocnej decyzji o zmianie, w zakresie elementów które w zostały w tej decyzji zmienione; w decyzji z dnia 15 grudnia 2008 r. zastrzeżono zresztą, że pozostaje ona ważna łącznie z decyzją podstawową z 2000 r., której to warunki pozostają bez zmian. W ten sposób, prace związane z realizacją zmian objętych decyzją z dnia 15 grudnia 2008 r. mogły być wykonane nawet po całkowitym wykonaniu obiektu według wersji pierwotnej i odbiorze budynku przez właściwy organ, przeprowadzonym na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 16 marca 2000 r. Główną przeszkodą w prowadzeniu prac budowlanych do dnia 3 listopada 2008 r. (daty uzyskania ostateczności decyzji z dnia 13 października 2008 r.) był natomiast brak decyzji na rozbiórkę budynku mieszkalnego przy Placu (...), co uniemożliwiało wykonanie wykopów, stóp i ław fundamentowych oraz ścian i stropów.

(dowód: opinia biegłej mgr inż. arch. A. B. k. 246-255 wraz z opinią uzupełniającą k. 281-297 i ustną opinią uzupełniającą 00:03:43)

Brak podstaw do kwestionowania prawidłowości prac budowlanych wykonywanych przy realizacji budynku handlowo-usługowego zlokalizowanego przy Placu (...) w N.. Zarówno według projektu z 1999 r., jak też projektu zamiennego prace takie mogły być wykonywane sukcesywnie, w różnych okresach czasu, z tym że, o ile - przy zachowaniu warunków dotyczących technologii wykonawstwa - prowadzenie robót budowlanych poprzez ich etapowanie generalnie byłoby możliwe, tym niemniej w przypadku opiniowanego obiektu, etapowanie takie wykluczała mała powierzchnia działki oraz jej konfiguracja, które uniemożliwiały wprowadzenie ciężkiego sprzętu, stanowiącego zagrożenie dla mieszkańców budynku i mienia. Zmiany, które zostały wprowadzone decyzją z 2008 r. nie powodowały przy tym naruszeń ustaleń zawartych w decyzji Urzędu Miasta N. z dnia 16 marca 2000 r., nie wstrzymywały wykonywania prac, nie dotyczyły one bowiem ani kubatury budynku, ani jego powierzchni całkowitej czy wyglądu, przede wszystkim zaś nie wkraczały w konstrukcję budowli. Samo przeniesienie klatki schodowej na zaplecze budynku, przy równoczesnym zachowaniu jej wymiarów, zmieniało jedynie funkcję budynku, pozostawało też technicznie możliwe. Wprowadzenie dźwigów przewidziane w duszy zaprojektowanych wcześniej schodów, odbywało się w konstrukcji własnej, niezależnej od konstrukcji budynku przewidzianej w decyzji z 2000 r. (...) budynku nie naruszało również przeniesienie kotłowni gazowej; zmiana taka była wręcz korzystna z uwagi na ograniczenie ryzyka pożarowego, stąd też zmiany kominów wentylacyjnych i spalinowych miały charakter kosmetyczny, możliwy do realizacji na każdym etapie budowy, podobnie zresztą jak zmiana funkcji pomieszczeń parteru i drugiego piętra, która wiązała się co najwyżej ze zmianą wymogów sanitarnych i bhp, nie naruszając przy tym konstrukcji budowli.

Bez znaczenia dla elementów konstrukcyjnych czy wyglądu budynku pozostawała też zmiana otworów drzwiowych i okiennych; zmiana taka wiązała się bowiem także jedynie ze zmianą funkcji.

(dowód: opinia biegłego mgr inż. arch. Z. Ś. dotycząca oceny wykonawstwa robót budowlanych przy realizacji budynku handlowo-usługowego z dn. 10.09.2014 r. k. 431-439 wraz z ustną opinią uzupełniającą 00:24:56)

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się głównie na dowodach z dokumentów, w tym dokumentacji administracyjnej, wzajemnej korespondencji między stronami a także dokumentów z akt związkowych. Ich prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości, nie była też przez żadną ze stron w żadnym zakresie kwestionowana.

Z tego względu zeznania świadków miały jedynie uzupełniające znaczenie w sprawie; w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia świadek L. M. opisała okoliczności towarzyszące zapoczątkowanej pismem powodów z dnia 27 sierpnia 2008 r. inicjatywie pozwanej w kierunku aktywnego poszukiwania mieszkań dla nieopróżnionych lokali. Świadkowie M. P., kierownik budowy w okresie 2002-2008, gdzie inwestorami byli powodowie, M. T. jako projektant budynku, oraz J. K. odnieśli się do kwestii związanych z procesem inwestycyjnym, zeznania G. M. - kierownika budowy w okresie przeprowadzanych robót budowlanych - miały znaczenie dla weryfikacji ustaleń opinii biegłego mgr inż. arch. P. B., która nie stanowiła podstawy ustaleń, o czym niżej.

W świetle zgromadzonych w sprawie dokumentów, pomocnicze znaczenie miały również zeznania byłego prezesa spółki N. Z. F. oraz powoda; przy uwzględnieniu szczegółowych, konsekwentnych, a jako takich w pełni przekonujących i zasługujących na wiarę zeznań K. B., odnosiły się one jednak głównie do okoliczności jakie towarzyszyły wzajemnej współpracy na przestrzeni lat.

Kwestie związane z wątpliwościami co do technicznych i formalnych możliwości realizacji przez wykonawcę umowy z dnia 15 września 2008 r., przy uwzględnieniu harmonogramu prac, warunków atmosferycznych a przede wszystkim ograniczeń wynikających z istniejącej dokumentacji administracyjno-wykonawczej, Sąd rozstrzygnął na podstawie całkowicie zbieżnych opinii biegłych A. B. i Z. Ś., który w trakcie opiniowania ustnego przekonująco zobrazował na czym konkretnie polegały zmiany dopuszczone decyzją z dnia 15 grudnia 2008 r. i dlaczego do czasu uzyskania jej wykonalności, kontynuowanie robót budowlanych było możliwe. W zakresie wniosków końcowych, opinie te wzajemnie się uzupełniały zwłaszcza, że w trakcie bezpośredniego opiniowania przed Sądem, gdzie obydwie strony miały możliwość szerokiego zgłaszania wszelkich pozostałych po uzupełniającym opiniowaniu zastrzeżeń, każdy z biegłych przedstawił szczegółową i wszechstronną argumentację wskazując na przesłanki swojego wnioskowania, wyjaśniając przy tym wszelkie zgłoszone zastrzeżenia i nieścisłości. Zwraca w tym względzie uwagę, iż żadna z powołanych opinii, po ich uzupełnieniu nie była ostatecznie kwestionowana, o ile zaś w przypadku opinii biegłej A. B. konieczność weryfikacji jej wniosków końcowych wynikała z ujawnienia zasadniczej rozbieżności w ustaleniach - z opinią biegłego wydaną na potrzeby prawomocnie zakończonego postępowania w sprawie o sygn. I C 370/10 - o tyle na tle powołanej na te potrzeby lakonicznej opinii biegłego inż. arch. P. B., opinia ta została szczegółowo uzupełniona i poparta zbieżnymi, jednoznacznymi wnioskami Z. Ś.. Na tym tle, opinia biegłego P. B. - który ostatecznie dopuścił możliwość wykonywania robót do 8 stycznia 2009 r. włącznie, zaznaczając jednak, że byłoby one nieekonomiczne - była dla Sądu nieprzekonująca, jako że pozbawiona była ona uzasadnienia i jako taka nie wytrzymała konfrontacji z dwoma pozostałymi opiniami tym bardziej, że pomimo dwukrotnego wezwania, biegły nie stawiał się na rozprawę, nie usprawiedliwiając należycie swojej nieobecności, uniemożliwiając tym samym porównanie wniosków końcowych; z tych też względów wnioski o przeprowadzenie przez niego dowodu z ustnej opinii uzupełniającej zostały ostatecznie cofnięte, wobec czego Sąd uchylił postanowienie dowodowe w tym zakresie (k. 612v).

Sąd zważył, co następuje:

Co do zasady, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Kwestią zasadniczą w niniejszej sprawie było ustalenie podstawy odpowiedzialności pozwanej wobec powodów, implikowało to bowiem rodzaj przesłanek jakie musiały zostać spełnione by taka odpowiedzialność została przesądzona. W tym względzie, roszczenie regresowe powodów oparte było na twierdzeniu o zawinionym zaniechaniu

strony pozwanej polegającym na niewydaniu budynku będącego ich własnością w wyznaczonym do tego terminie, wskutek czego ponieśli oni szkodę odpowiadającą wysokości zapłaconych kar umownych. W sytuacji gdy w wiążącej umowie najmu z 2000 r., strony przyjęły na siebie określone zobowiązania, podstawę tak sformułowanego roszczenia niewątpliwie stanowił przepis art. 471 k.c. odpowiedzialność warunkujący niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, istnieniem szkody oraz normalnego związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem więzi zobowiązaniowej, a wyrządzoną szkodą. Wykazanie tych przesłanek aktualizowało możliwość zwolnienia dłużnika od odpowiedzialności w przypadku wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

W pierwszej kolejności należało jednak odnieść się do zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie K. B., który to, w ocenie Sądu, nie mógł odnieść oczekiwanego rezultatu. W sytuacji gdy zarówno przedmiot umowy z dnia 15 września 2008 r., jak też działalność gospodarcza którą E. B. reprezentowała zawierając umowę o roboty budowlane, objęte były wspólnością majątkową, czynność tą legitymowało działanie w ramach zarządu majątkiem wspólnym, który zresztą niezależnie od poręczenia za zobowiązania wynikające z umowy, odbywało się za wyraźną zgodą K. B. (k. 162). Legitymacja czynna obydwójga małżonków wynikała zatem ze szkody wyrządzonej w majątku wspólnym, z tego też względu bez znaczenia była okoliczność, czy stroną umowy z której wynikała szkoda byli obydwoje małżonkowie, czy też jedno z nich. Zwraca przy tym uwagę, iż w zakresie odnoszącym się legitymacji czynnej E. B. w niniejszym procesie, przy okazji doręczenia odpisu pozwu pozwana zobowiązana była do przedstawienia wszelkich twierdzeń i dowodów ze skutkami wynikającymi z treści art. 207 § 3 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym przed dniem 3 maja 2012 r. według art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw - Dz.U. Nr 233, poz. 1381), próba podważenia legitymacji powódki czy przede wszystkim faktu własności nieruchomości objętej przedmiotem rozpoznania, dopiero przy okazji mowy końcowej, po przeprowadzeniu całości postępowania dowodowego, nie mogła odnieść skutku, analogicznie zresztą jak podniesiony w przedłożonym przy tej okazji piśmie z dnia 10 grudnia 2014 r. - zarzut nadużycia prawa. Tym niemniej, uwzględniając okoliczność, iż istnienie legitymacji procesowej podlega ocenie z urzędu, wskazać jedynie należało na prawo każdego z małżonków do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym (art. 36 § 2 k.r.o., również w brzmieniu obowiązującym przed 20 stycznia 2005 r.), w jego zaś ramach podejmowanie czynności zachowawczych (art. 209 k.c.).

Odnosząc się do meritum sprawy, szczegółowa analiza treści łączącej strony umowy najmu z dnia 16 października 2000 r. nie nasuwała wątpliwości co do zamkniętego okresu jej obowiązywania, między stronami nie doszło zaś w szczególności do przedłużenia umowy w trybie art. 674 k.c. Postanowienia przedmiotowej umowy były jednoznaczne, w związku z czym przywołana przez pozwaną norma interpretacyjna, w ujawnionych okolicznościach, nie znajdowała zastosowania, umowa ta przewidziana bowiem zawarta przez strony na ściśle określony okres po upływie którego przestawała obowiązywać, bez uprzedniego wypowiedzenia. Pozwana nie przedstawiła zresztą dowodów, z których wynikałaby, wyrażona choćby w sposób dorozumiany, wola powodów kontynuowania umowy najmu poprzez ponowne przyznanie tytułu prawnego do zajmowania budynku, zwłaszcza w sytuacji, gdy po 31 grudnia 2001 r. pozwana obciążona została zwielokrotnionym, względem wcześniejszego czynszu, obowiązkiem rekompensaty dalszego, bezumownego korzystania z budynku. Nie tylko sama umowa rozróżniała przy tym wyraźnie „czynsz najmu” (§ 3 umowy) od „odszkodowania na wypadek niewydania przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu” (§ 4 umowy), ale dodatkowo, na karny charakter zastrzeżonej po 2001 r. stawki, uwagę zwrócił w swych zeznaniach były prezes pozwanej Z. F. podkreślając jednoznacznie, że w tym czasie reprezentowana przez niego spółka miała pełną świadomość konieczności zwolnienia budynku, co znajdowało wyraz chociażby w treści niekwestionowanych przez pozwaną rachunków, wystawianych tytułem bezumownego korzystania (k. 90-92) czy także podejmowanych przez pozwaną na przestrzeni lat działaniach w kierunku zwolnienia przedmiotowych lokali. Ustalenia te pozostawały w sprzeczności z podnoszonymi w trakcie procesu twierdzeniami o związaniu umową najmu po 2001 r., teżom tym zresztą jednoznacznie przeczył niekorzystny dla pozwanej wynik postępowania w sprawie o sygn. I Nc 175/03. Znalazło to zresztą pełne odzwierciedlenie w przekonujących zeznaniach powoda, który wprost wskazał, że stawka odszkodowania, przy uwzględnieniu bardzo złego stanu technicznego budynku już w dacie zakupu nieruchomości, zastrzeżona została na cyt. „absurdalną” wręcz wysokość, która miała jedynie dopingować pozwaną do działania, już bowiem wcześniej istniały trudności we wzajemnej komunikacji, a wszelkie sprawy załatwiane były drogą sądową

(00:38:50, 01:30:20). Nie można przy tym pomijać okoliczności w jakich zawarta została przedmiotowa umowa; w dacie jej podpisania, powodowie nie tylko dysponowali ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, ale przede wszystkim prawomocnymi orzeczeniami sądowymi obejmującymi z jednej strony - wydanie budynku przy Placu (...), z drugiej - zasądzającym należność z tytułu bezumownego z niego korzystania.

W tych okolicznościach należało uznać, iż umowa najmu z dnia 16 października 2000 r. miała jedynie charakter rozwiązania tymczasowego - przy pełnym zrozumieniu ze strony powodów trudności wiążących się z opróżnieniem budynku, a - co dodatkowo wynika z zeznań K. B. - przede wszystkim przy uwzględnieniu zaproponowanego przez samą pozwaną, przewidywanego okresu na opróżnienie budynku z zamieszkujących tam lokatorów (00:41:20). Umowa ta niewątpliwie sankcjonowała zaistniały stan na czas określony, ale przede wszystkim zabezpieczała roszczenia powodów na okres do chwili formalnego wydania opróżnionego budynku (§ 4 umowy). Tym samym obowiązek wydania budynku pozostawał w gestii pozwanej, która do czasu formalnego przekazania, z tytułu bezumownego korzystania, zobowiązała się ponosić opłaty zwiększone do półtorakrotności ustalonej, na czas obowiązywania umowy, stawki czynszu. Niezależnie od zamkniętego okresu obowiązywania umowy, postanowienie to realizowało założenie o potrzebie sprawnego rozliczenia między stronami, co dodatkowo wzmacniał punkt przewidujący zakaz zmian budowlanych w przedmiocie najmu w okresie obowiązywania umowy (§ 5).

W ujawnionych okolicznościach nie mogło zarazem budzić wątpliwości, że do czasu formalnego przekazania powodom budynku, co nastąpiło w dniu 16 marca 2009 r., działania o wyzbycie się lokatorów, pozwana podejmowała opieszale. O ile bowiem na przestrzeni przeszło ośmiu lat od daty rozwiązania umowy najmu z 16 października 2000 r., udało się doprowadzić do opuszczenia lokalu przez jedną z trzech zajmujących budynek rodzin, o tyle w przypadku pozostałych dwóch, konsekwentne i skoncentrowane działania w tym kierunku pozwana zaczęła przejawiać dopiero po otrzymaniu pisma powodów z dnia 27 sierpnia 2008 r., w którym dobitnie podkreślali możliwość wystąpienia z roszczeniami finansowymi w razie nieterminowego przekazania nieruchomości.

W przypadku S. N., wprawdzie pierwsze czynności w tym kierunku pozwana zaczęła podejmować już końcem 1998 r. (k. 141), niemniej jednak powództwo o nakazanie jego eksmisji zostało oddalone w 2001 r. - wskutek wadliwości dokonanego wypowiedzenia i braku adekwatnego żądania opartego na treści art. 33 ustawy o najmie lokali i mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, na co uwagę w uzasadnieniu przedmiotowego orzeczenia zwrócił zresztą sam sąd orzekający (k. 105). Również przez kolejne lata, pozwana zwlekała z podejmowaniem stosowych działań egzekucyjnych, pomimo zaistniałych po stronie S. N. zaległości płatniczych za okres 2003 - 2006 (k. 117), stosowne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kierując dopiero w lutym 2008 r. (k. 120). Zwraca w tym względzie szczególną uwagę, iż do czasu uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego z dnia 25 listopada 2008 r. (co nastąpiło w listopadzie 2009 r.), celem zapewnienia lokatorowi mieszkania zamiennego, pozwana podjęła działania na własną rękę - już w kilka miesięcy doprowadzając do całkowitego opróżnienia budynku, działania takie jednak pozostawały w ścisłym związku z pismem powodów z końca sierpnia 2008 r. Do tego czasu opornie posuwały się zarazem zmagania celem zwolnienia mieszkania zajmowanego przez rodzinę M.; o ile orzeczeniem eksmisyjnym pozwana dysponowała już w listopadzie 1998 r. (które trzy lata później uzupełnione zostało o przyznanie lokatorom uprawnienia do lokalu mieszkalnego, czemu towarzyszyło wstrzymanie eksmisji, k. 107), toczące się w sprawie przez blisko osiem lat postępowanie egzekucyjne, nie przyniosło oczekiwanego efektu - do czasu, gdy przy okazji pisma powodów z sierpnia 2008 r., pozwana wykazała aktywne zainteresowanie w sprawie, przejmując inicjatywę w kierunku pozyskania dla rodziny pomieszczenia tymczasowego, do którego to przekwaterowanie zakończyła w ciągu dwóch miesięcy (k. 115 i k. 187/v).

Tym samym, zwłoka spowodowana zawinionym działaniem pozwanej uniemożliwiła wcześniejsze oddanie opróżnionego budynku, przez co również powodowie popadli w opóźnienie z przekazaniem wybranemu wykonawcy placu budowy. Pozwana miała przy tym pełną świadomość obciążającego ją obowiązku, samo zaś milczące przyzwolenie powodów na korzystanie z budynku nie zwalniało jej z konsekwentnych działań celem jego opróżnienia, jakie przejęła na siebie w umowie najmu z 16 października 2000 r., a następnie wydania prawowitym właścicielom, którzy już od 1999 r. dysponowali prawomocnym orzeczeniem uwzględniającym powództwo windykacyjne przeciwko pozwanej. Niezależnie od decyzji w zakresie egzekucyjnego przymuszenia do wykonania prawomocnego wyroku,

ryzyko związane z wydaniem nieruchomości obciążało pozwaną, zwłaszcza przy uwzględnieniu, że przez lata ponosiła ona zwiększone konsekwencje finansowe swojego zaniechania. W tej sytuacji, gdy dodatkowo już wiosną 2008 r. powodowie ustnie podkreślali pilną konieczność rozwiązania wieloletniego problemu, co formalnie potwierdzili pismem z sierpnia 2008 r., nie sposób skutecznie zarzucać, jak starała się to czynić pozwana, bezczynność w doprowadzeniu do zwolnienia nieruchomości, w tym również przyczynienia ze strony powodów poprzez nałożenie na siebie zobowiązania do wydania terenu w terminie miesiąca od dnia pisemnego wezwania spółki (...) do wydania terenu, zwłaszcza w sytuacji gdy - jak w wynika z zeznań K. B. - dysponowali oni ze strony pozwanej ustnymi zapewnieniami o woli ostatecznego sfinalizowania rozliczeń.

Istnienie szkody w majątku wspólnym powodów nie budziło przy tym wątpliwości, wynikało ono bowiem z doznanego w tym majątku uszczerbku spowodowanego wypłatą na rzecz wykonawcy robót, przewidzianych umową z dnia 15 września 2008 r., kar umownych. Dysponując ważnym i aktualnym pozwoleniem na budowę, ostatecznie decydując się na sfinalizowanie planowanej od 1999 r. inwestycji, przy wcześniejszym zasygnalizowaniu planów pozwanej, powodowie podjęli działania zmierzające do znalezienia wykonawcy robót. W wyniku podjętych negocjacji, dokonali wyboru wykonawcy oferującego najkorzystniejszą cenę, tym samym przystając na zaproponowane dodatkowe zastrzeżenia umowne zapewniające zabezpieczenie wykonania zobowiązań wynikających z umowy dla obu jej stron, w tym zapewniające realność jej zrealizowania na określonych warunkach i w terminie, co jak wielokrotnie podkreślał w swych zeznaniach K. B., stanowiło dla małżonków główny priorytet ze względu na zobowiązania wobec kontrahentów, w tym, z jednej strony banku, z drugiej zaś - przyszłych najemców przewidzianych w budynku lokali. Wbrew twierdzeniom pozwanej, wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych pozostawała tożsama z wysokością kar przewidzianych w trzech z pięciu przedstawionych pod analizę umów (k. 536-581), przy czym w dwóch pozostałych - mniejszy procent warunkowany prawdopodobnie był znacznie wyższą ogólną wartością przedmiotu umowy. Ustalenie takie sprzeciwiało się zatem tezie, że nie wysokość kar umownych zastrzeżonych w umowie z dnia 15 września 2008 r. nie odzwierciedlała „zwykłego” poziomu kar stosowanych przez tego samego wykonawcę zwłaszcza, że warunki te podlegały zasadzie swobody umów (art. 353¹ k.c.).

W ujawnionych okolicznościach, trudno zarazem powodom stawiać zarzut w zakresie odnoszącym się do okoliczności w jakich przyjęli na siebie odpowiedzialność z tytułu kar umownych względem wykonawcy. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że czynili oni konsekwentne starania celem zaangażowania pozwanej w proces negocjacji odnośnie planowanego, możliwie najszerszego, zmniejszenia kar, w czym pozwana nie wykazywała zainteresowania, zwłaszcza w kontekście należytego zabezpieczenia swoich interesów, i to pomimo jasno sygnalizowanej od sierpnia 2008 r. intencji związanej z obciążeniem odpowiedzialnością finansową za ewentualne opóźnienie w wydaniu budynku. Negocjacje te przyniosły zresztą ostatecznie oczekiwany efekt skoro wysokość kar umownych ograniczona została blisko o połowę, i to bez narażenia się na ryzyko związane z ewentualnym postępowaniem sądowym, nie tylko niepewnym co do ostatecznego wyniku, ale przede wszystkim czasochłonnym i kosztowym. Bez większego znaczenia w tym względzie pozostał również ostateczny termin zakończenia robót budowlanych; zwłoka w terminowym przekazaniu przedmiotu umowy rodziła bowiem również bezpośrednie konsekwencje dla wybranego wykonawcy, a to w związku z przestojem - do chwili formalnego udostępnienia placu budowy. Związane z tym skutki wyłuszczył zresztą sam wykonawca w piśmie z dnia 2 stycznia 2009 r., obok wydłużenia terminu zakończenia samych robót, wskazując także na straty towarzyszące utrzymywaniu przedsiębiorstwa, a zwłaszcza te, związane z niemożnością przyjęcia do wykonywania za czas przestoju innych prac (k. 164).

Przy przesądzeniu zatem zarówno odpowiedzialności pozwanej, jak też samego roszczenia, należało zatem odnieść się do podniesionego zarzutu przedawnienia, który w ocenie Sądu, nie mógł okazać się skuteczny. Dla oceny tej zasadnicze znaczenie miało ustalenie wymagalności roszczenia, z którą to przepisy wiążą początek biegu przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.), przy czym przez wymagalność judykatura traktuje sytuację, kiedy wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zadośćuczynienia jego roszczeniu (por. m.in. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1991 r., sygn. III CRN 500/90, Lex nr 3753), przy czym tutaj Sąd w pełni aprobuje pogląd, zgodnie z którym, w przypadku zobowiązań bezterminowych, termin przedawnienia rozpoczyna bieg od dnia wystąpienia szkody pozostającej w związku ze zdarzeniem ją wyrządzającym (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. III CZP

72/13, Lex nr 1391775), w takiej zaś sytuacji wymagalność roszczenia powodów należy wiązać z chwilą powstania w ich majątku szkody, a to najwcześniej z datą wypłaty przez nich kar, nie zaś - jak dowodziła tego pozwana - początkową datą naliczania kary umownej tj. 1 października 2008 r. Tak liczony termin, na datę zainicjowania powództwa, niewątpliwie nie upłynął, zwłaszcza w sytuacji gdy już 1 października 2011 r. został on, na zasadzie art. 123 § 1 pkt 1 k.c., przerwany zawezwaniem do próby ugodowej, i to niezależnie od właściwego w sprawie terminu przedawnienia, wynoszącego w ocenie Sądu, na zasadach ogólnych trzy lata (art. 118 k.c.); swoje roszczenie powodowie opierali bowiem na szkodzie doznanej w majątku wspólnym, przy czym czynność powodująca przesunięcie majątkowe związana była z działalnością gospodarczą.

Odnosząc się zatem do samej wysokości dochodzonego roszczenia, postępowanie wykazało, że o ile poprzez zawinione działanie pozwanej w majątku wspólnym małżonków powstała szkoda - wywołana nieterminowym wydaniem budynku, co z kolei spowodowało przesunięcia w terminie oddania terenu pod budowę - o tyle nie w takim zakresie jak wywodzą to powodowie. W tym miejscu należało wskazać, że Sąd nie jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak też poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 r., sygn. II CKN 655/98, Lex nr 51062), analizowana zaś kwestia, zwłaszcza w zakresie odmiennych wniosków końcowych opinii biegłego sporządzonej na potrzeby postępowania w sprawie o sygn. I C 370/10, podlegała zatem samodzielnemu rozstrzygnięciu przez sąd orzekający w sprawie obecnej.

W niniejszej sprawie postępowanie zatem wykazało, że pomimo swojego zobowiązania do przekazania terenu budowy do dnia 1 października 2008 r., do 3 listopada 2008 r. powodowie nie dysponowali ostateczną decyzją pozwalającą na rozbiórkę budynku mieszkalnego przy Placu (...), co niezależnie od zaniechania pozwanej w zakresie dotyczącym wydania opróżnionego budynku, do tej daty, uniemożliwiało faktyczne rozpoczęcie prac budowlanych. Wynik opiniowania biegłych w sprawie pozwolił zarazem na ustalenie, że przeszkody do wykonania robót na podstawie pozwolenia na budowę z marca 2000 r. nie stanowiło zarazem oczekiwanie na wykonalność decyzji wydanej w dniu 15 grudnia 2008 r. - w zakresie obejmującym zmiany projektowe we wnętrzu budynku, nie wpływające na jego elementy konstrukcyjne; do tego czasu zatem roboty budowlane mogły być kontynuowane.

W tych okolicznościach za zasadne uznał Sąd obciążenie pozwanej obowiązkiem zrekompensowania doznanej przez powodów szkody, w okresie jednak zakreślonym datą uprawomocnienia decyzji o rozbiórce budynku 3 listopada 2008 r., a datą faktycznego wydania nieruchomości 16 marca 2009 r., czyli łącznie za 133 dni. W sytuacji gdy stawka za jednodniowe opóźnienie w przekazaniu placu budowy przez inwestora wynosiła 0,3% wynagrodzenia brutto i odpowiadała kwocie 10.747 zł (0,3% x 3.582.023,61 zł), przy rozliczeniu 133 dni dawało to sumę 1.429.351 zł. Uwzględniając przy tym fakt, że powodowie w drodze ugody zmniejszyli wysokość kary umownej z 1.794.582 zł (k. 42) do 850.000 zł, czyli o 48%, wysokość ograniczonej w ten sposób kary odpowiadałaby kwocie 686.089 zł, co przy uwzględnieniu kwoty zasądzonej prawomocnym wyrokiem tut. Sądu w sprawie o sygn. I C 370/10, zamknęło się ostatecznie zasądzoną w pkt I sentencji kwotą 536.089 zł.

Odsetki ustawowe, Sąd zasądził przy uwzględnieniu zasądzonej prawomocnym wyrokiem tut. Sądu z dnia 25 marca 2011 r. kwoty 150.000 zł - stosownie do dat konkretyzowanych żądań, kwoty od których naliczał odsetki pomniejszając równomiernie o kwotę 54.637 zł (stanowiącą każdorazowo trzecią część należności co do której powództwo zostało oddalone w tej sprawie: żądanie powodów wynosiło 700 000 zł - kwota uwzględniona 536 088 zł, co daje 163 912 zł :3 = 54 637 zł). Tym samym odsetki od kwoty 193.363 zł (250.000 zł - 54.637 zł), Sąd zasądził od daty zakreślonej w wezwaniu dokonanym w piśmie z dnia 1 września 2011 r. (k. 52), z kolei zaś odsetki od kwoty 45.363 zł (100.000 zł - 54.637 zł) - jak domagali się tego powodowie - od daty posiedzenia w przedmiocie skierowanego przeciwko pozwanej zawezwania do próby ugodowej. Odsetki od dalszej kwoty 295.363 zł (350.000 zł - 54.637 zł) Sąd zasądził z kolei, zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., względem daty doręczenia pozwanej, wysłanego przesyłką poleconą, pisma zawierającego rozszerzone żądanie z dnia 7 listopada 2014 r. (k. 481)

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt I sentencji, w pozostałym zakresie powództwo oddalając.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c., w rozliczeniu uwzględniając kwoty zaliczek, których niewykorzystaną część Sąd zwrócił, a także zobowiązanie powodów odnośnie pokrycia z własnych środków kosztów opiniowania biegłego Z. Ś. (oświadczenie złożone na rozprawie w dniu 30 czerwca 2014 r.). W ten sposób, rozliczenie wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa obejmowało jedynie wydatki związane z wynagrodzeniem (...) w W. (k. 243), które Sąd rozdzielił, stosownie do wyniku postępowania. Rozliczając koszty poniesione między stronami, Sąd miał na uwadze, iż na sumę poniesionych wydatków w łącznej kwocie 56.560,15 zł złożyły się poniesione - po obu stronach - koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.217 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461) i analogiczne przepisy rozporządzenia dotyczącego opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2013 r. poz. 490), zaliczki (po stronie powodów na sumę 1.887,20 zł, po stronie pozwanej zaś kwotę 5.238,95 zł), a nadto po stronie powodów - uiszczona opłata od pozwu i opłata od pisma rozszerzającego pierwotne żądanie (35.000 zł). Uwzględniając stosunek, w jakim pozwana spółka sprawę przegrała (76%), winna ona zatem zwrócić solidarnie powodom kwotę 30.529,76 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kwotami jakimi winna koszty te ponieść tj. 42.985,71 zł (56.560 zł x 76%), a faktycznie poniesionymi na sumę 12.455,95 zł.